



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

urbanisme

Question écrite n° 54017

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur le fait que l'article L. 211-4-a du code de l'urbanisme rend le droit de préemption urbain non renforcé inapplicable à la vente d'un ou plusieurs locaux accessoires d'un local à usage professionnel et d'habitation faisant partie d'un bâtiment soumis au régime de la copropriété depuis plus de dix ans. Elle souhaiterait qu'il lui indique si la vente d'un garage, lorsque le vendeur ne possède que ce local (qui n'est dès lors nullement un local accessoire) peut impliquer la purge préalable du droit de préemption urbain.

Texte de la réponse

L'article L. 211-4 du code de l'urbanisme exclut du champ d'application du droit de préemption urbain notamment les lots compris dans les immeubles soumis au régime de la copropriété depuis plus de dix ans. Les cessions de tantièmes d'immeubles soumis au régime de la copropriété depuis moins de dix ans sont soumises au droit de préemption urbain et, à ce titre, doivent être précédées d'une déclaration d'intention d'aliéner, en application de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme. En conséquence, toute aliénation volontaire de locaux privatifs d'habitation, professionnels ou locaux accessoires (tels que parkings, caves, etc.), est concernée par ces dispositions, dès lors que ces locaux constituent des lots distincts au regard du règlement de copropriété. Ainsi, un local à usage de garage situé dans un immeuble en copropriété est susceptible d'être préempté dans la mesure où il constitue en lui-même une partie attributive, même si le vendeur ne possède aucun autre local dans l'immeuble. Enfin, passé le délai de dix ans, les biens de cette nature ne peuvent être acquis par voie de préemption qu'en vertu du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit la possibilité pour les communes de soumettre ces aliénations et cessions au droit de préemption urbain par délibération motivée du conseil municipal.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 54017

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 novembre 2000, page 6560

Réponse publiée le : 26 mars 2001, page 1855